

## Bouwkundig Inspectierapport

Straat : Adres  
Postcode : Postcode  
Plaats : Wijhe

Woningtype : Woonhuis/Woonboerderij  
Bouwjaar : 1906-1930  
Datum inspectie : 25-02-2015  
Rapportnummer : 376139  
Inspecteur : H. Cay



# Inhoud

<b>1. Algemene gegevens</b> .....	3
<b>1.1. Inspectiegegevens</b> .....	3
<b>1.2. Opdrachtgever</b> .....	3
<b>1.3. Gegevens van het object</b> .....	3
<b>2. Leeswijzer</b> .....	4
<b>3. Algemene toelichting</b> .....	5
<b>4. Opmerkingen inspecteur</b> .....	6
<b>5. Conditie</b> .....	7
<b>6. Toelichting inspectie</b> .....	8
<b>7. Samenvatting herstelkosten</b> .....	21
<b>7.1. Korte termijn (direct)</b> .....	21
<b>7.2. Lange termijn (op termijn)</b> .....	21
<b>8. Rapport Nationale Hypotheek Garantie</b> .....	22
<b>8.1 ADMINSTRATIEVE GEGEVENS</b> .....	22
<b>8.2 KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE</b> .....	22
<b>9. Keuringsresultaten ALGEMENE BOUWDELEN</b> .....	23
<b>10. Keuringsresultaten BOUWLAGEN</b> .....	24
<b>11. Toelichting van de technische staat</b> .....	25
<b>12. Programma van eisen en bouwbesluit</b> .....	26
<b>13. Model bouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie</b> .....	28
<b>Algemene voorwaarden</b> .....	29

# 1. Algemene gegevens

---

## 1.1. Inspectiegegevens

Soort inspectie	Pluskeuring inclusief NHG
Rapportnummer	: 376139
Type inspectie	: Aankoop
Inspecteur	: H. Cay
Datum inspectie	: 25-02-2015
Aanwezig bij inspectie	: Verkopend makelaar
Weersgesteldheid tijdens inspectie	: Matige weersomstandigheden
Inlichtingenformulier aanwezig, ingevuld en ondertekend.	: Nee

## 1.2. Opdrachtgever

Naam	: Opdrachtgever
Adres	: Adres
Postcode	: Postcode
Plaats	: Plaats

## 1.3. Gegevens van het object

Type	: Woonhuis/Woonboerderij
Adres	: Adres
Postcode Plaats	: Postcode Wijhe
Bouwjaar	: 1906-1930
Bewoond	: Nee
Verbouwingsjaar	: -
Gebruik	: Woning
Aantal bouwlagen	: 2
Inhoud (bruto)	: 580 m3

## 2. Leeswijzer

---

In dit rapport kunt u lezen wat de bouwtechnische staat van uw woning is. Om dit zo overzichtelijk mogelijk aan u te rapporteren houden wij de volgende opbouw aan.

### Algemene toelichting

Allereerst is er een algemene toelichting op het begrip bouwtechnische keuring en wat hierin wordt meegenomen. Tijdens de inspectie wordt rekening gehouden met verschillende materialen die nader worden beschreven.

### Opmerkingen inspecteur

In deze paragraaf treft u de opmerkingen van de inspecteur specifiek op het door u aangevraagde keuringsobject. Tevens is dit een korte samenvatting van de keuring met aanbevelingen voor het verbeteren van de woning. Dit is een opstap naar het onderdeel waarin de bouwelementen worden uitgewerkt.

### Conditiecores elementen

De bouwelementen worden beoordeeld middels een conditiescore volgens de geldende NEN-normen. NEN 2767 is leidend voor de bouwkundige keuringen en de conditiescores. Dit zorgt voor een landelijk uniforme inspectiemethoden. Deze scores zijn met toelichting weergegeven in de onderstaande tabel:

Score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekend	Nieuwbouw kwaliteit
2	Goed	Geen gebreken en veroudering
3	Redelijk	Enige mate van veroudering
4	Matig	Veroudering met herstelmogelijkheden
5	Slecht	Geen herstelmogelijkheden, toe aan vervanging
6	Zeer Slecht	Dringend aan vervanging toe
9	Onbekend	Conditie onbekend

### Toelichting inspectie

Na de samenvatting van de conditiescores volgt een uitgebreid rapport waarbij de elementen met foto's worden toegelicht. Hierbij worden ook de eventuele gebreken en herstelkosten vermeldt.

### Herstelkosten

Na de elementen volgt een overzicht van alle herstelkosten op korte en lange termijn.

- Korte termijnkosten: dit zijn de kosten die direct gemaakt moeten worden om verdere schade aan het bouwelement te voorkomen.
- Lange termijnkosten: dit zijn de kosten die worden verwacht binnen een termijn van 5 jaar.

Aan deze indicatiekosten kunnen geen rechten worden ontleend. De kosten zijn gebaseerd op reguliere aannemersprijzen inclusief arbeid en btw, er van uitgaande dat de aannemer alle herstelwerkzaamheden op zich neemt.

### Beperkingen

Dit bouwkundig rapport is gebaseerd op een visuele inspectie en geldt als een momentopname. Voor gebreken die tijdens de inspectie niet waarneembaar waren, is KeuringsHuis niet aansprakelijk. Tevens inspecteert KeuringsHuis niet op de geldende normen en het huidige bouwbesluit. Hier kan in het rapport wel naar worden verwezen.

In verband met de hoogte worden daken, schoorstenen en goten waar mogelijk geïnspecteerd met een ladder. Veiligheid in acht genomen worden deze onderdelen tot 3 meter hoogte vanaf maaiveld geïnspecteerd. De hoger gelegen elementen worden geïnspecteerd van binnenuit of vanaf het maaiveld.

Kruipruimtes worden enkel geïnspecteerd in de directe omgeving van het toegangsluik. De inspecties van overige elementen als: installaties, fundering, asbest, riolering, houtworm, zwam, elektra- en gasinstallatie en aanwezige leidingen worden redelijkerwijs visueel beoordeeld. Voor deze onderdelen kunnen specialistische onderzoeken worden uitgevoerd.

Verborgene gebreken en verkregen informatie vallen buiten de aansprakelijkheid van de inspecteur.

### 3. Algemene toelichting

---

*Hieronder vindt u een algemene uitleg over bepaalde materialen. Deze zijn dus niet altijd van toepassing op uw woning.*

#### Technische installaties, toetsing aan normen

Technische installaties, aan- en afvoerleidingen, elektrische bedradingen en dergelijke worden niet getoetst aan de voorgeschreven (NEN)normen. Voor toetsing aan de voorschriften wordt geadviseerd het nutsbedrijf in te schakelen. Dit geldt ook voor (ingrijpende verbouwingen). Het aangaan van nieuwe overeenkomsten (aansluitingen) kan door het nutsbedrijf aanleiding zijn de op dat moment geldende voorschriften c.q. eisen aan te passen. Dit geldt ook voor nieuwe woningen. Aanpassingen aan deze voorschriften kunnen (hoge) kosten met zich meebrengen.

Wel wordt tijdens de inspectie technische installaties, voor zover mogelijk, visueel beoordeeld op hun fysieke conditie.

#### Beoordeling elektrische installatie

Zekeringen zijn niet op werking getest en de aarding is niet doorgemeten.

De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen. In oude woningen werd volstaan met een tweetal groepen zonder aardlekschakelaar. In moderne woningen dient men rekening te houden met een veelvoud aan elektrische apparatuur (keuken, pc, meerdere tv's etc.). Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden.

Hoewel bij twijfel een aantal wandcontactdozen wordt geopend, wordt niet de gehele bedrading gecontroleerd op de aanwezigheid van canvas en op aanwezigheid van stalen elektriciteitsleidingen.

#### Loden leidingen

Drinkwater uit loden leidingen kan minuscule deeltjes lood bevatten. Door het drinken van dit water komt lood in je lichaam terecht. Omdat de hoeveelheid gering is, kan dat meestal geen kwaad. Alleen baby's tot een jaar kunnen gevolgen ondervinden van water uit loden leidingen. De waterleidingbedrijven in Nederland zijn verantwoordelijk voor de vervanging van de loden leidingen tot aan de meter. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het vervangen van loden drinkwaterleidingen in de woning.

Loden buizen/leidingen (zowel aanvoer: drinkwater als afvoer: riolering) kunnen door eigen gewicht en de relatief zachte samenstelling scheuren vertonen. In het bijzonder op plaatsen waar de leidingen niet direct zichtbaar zijn (in muren, tussen balken onder de vloer) kunnen lekkages zorgen voor houtaantasting, roestvorming of andere schade aan constructieve delen. Ook hier geldt het advies preventief te vervangen.

#### Rioleringen algemeen

Voor gietijzeren, loden of gresbuizen rioleringen wordt altijd geadviseerd deze te vervangen, ook al is geen lekkage (of roestvorming zichtbaar). Het inwendige van de gietijzeren afvoerbuizen is veelal door inwerking van afvalstoffen in de loop der jaren gecorrodeerd. Veelal gebeurt dit na het betrekken van de woning door nieuwe bewoners omdat het vuil reeds aanwezig in het riool is neergeslagen door het tijdelijk niet gebruiken van het rioolstelsel.

#### Kosten modernisering

In het rapport worden algemene opmerkingen gemaakt over de staat van het sanitair, het keukenblok en afwerkklagen (b.v. tegelwerk). Met name van belang is de functionele beoordeling. De inspecteur zal slechts een beoordeling geven (en herstelmaatregelen opnemen) indien deze onderdelen door een gebrek niet meer zijn te gebruiken (b.v. het sanitair is defect, onvoldoende stankafsluiting). Kosten voor het moderniseren van het interieur (m.n. uitrusting en tegelwerk) zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer). Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

## 4. Opmerkingen inspecteur

---

De algehele bouwtechnische staat van het object is door de inspecteur beoordeeld op: redelijk/matig. Er is veel achterstallig onderhoud. In de wanden en in het plafond zijn diverse beschadigingen aanwezig. Dit behoeft geen constructief herstel, derhalve worden hier geen kosten voor opgenomen.

Er is mogelijk asbestmateriaal aangetroffen in het vloerzeil in de slaapkamer. Geadviseerd wordt d.m.v. monsternamen en laboratoriumonderzoek de exacte samenstelling vast te stellen. Asbesthoudend materiaal kan - afhankelijk van omvang en lokale wetgeving - in eigen beheer worden verwijderd.

Kruipruimte; de woning heeft geen toegang tot de kruipruimte, de kruipruimte met de hier aanwezige bouwdelen en leidingen zijn niet beoordeeld en bij de rapportage verder buiten beschouwing gelaten.

Bij het aantreffen van houtrot dient de aangetroffen aantasting grondig te worden verwijderd.

Gezien de leeftijd van de woning kan niet worden uitgesloten dat oude leidingen in de kruipruimte en/of muren aanwezig zijn (gietijzeren riolering, loden aan- en afvoerleidingen, stalen gasleidingen, stalen buizen met canvas elektriciteitsdraad).

Vochtbestrijding kan op verschillende wijzen worden aangepakt (injecteren van boorzuur of aluminiumstearine, hydrofoberen van buitengevels, voorzetwand aan binnenzijde, versterkt ventileren, waterdichte afwerklaag in kruipruimte).

## 5. Conditie

code	element	1	2	3	4	5	6
161400	Funderingsconstructie op staal		2				
181000	Onderbouw , kruipruimte						
211150	Buitenw anden metselw erk				4		
221000	Binnenw anden, algemeen				4		
232110	Begane grondvloer, steenachtig		2				
232120	Begane grondvloer, hout				4		
232150	Verdiepingsvloeren, hout			3			
241310	Trap, hout			3			
243310	Vlieringtrap, hout				4		
271220	Dakconstructie hellend, hout			3			
271710	Schoorstenen, gemetseld			3			
311110	Buitenkozijnen, hout					5	
311112	Buitenkozijnen, hout schilderw erk					5	
311300	Gevelbeglazingen, enkel/isolerend			3			
315400	Hang- en sluitw erk, algemeen				4		
315620	Kozijn lekdorpels, steen						6
321010	Binnenkozijnen, hout				4		
323800	Hang- en sluitw erk, binnenkozijnen				4		
432000	Vloerafwerkingen, algemeen						
471270	Dakbedekking hellend, riet (excl. lood/zink)						6
512110	CV-installatie op gas				4		
561035	Zichtbare CV-leidingen			3			
561075	Radiatoren			3			
631210	Groepenkast			3			
720000	Open haard						
730000	Keukenblok					5	
741105	Sanitair			3			
741110	Toilet(ten)			3			
902010	Bijgebouw 1				4		

## 6. Toelichting inspectie

### Onderbouw-Fundering

#### Funderingsconstructie op staal

Conditie **2** Goed

Waarneembaar deels

Toelichting Algemeen Er zijn geen aanleidingen voor gebreken aan de fundering waargenomen.

Aangenomen is dat de woning gefundeerd is op staal (een zandplaat). Navraag bij de gemeente kan meer zekerheid bieden omtrent de wijze van funderen. Bij funderingen op staal wordt direct gefundeerd op een grondslag met voldoende draagkracht (vaste) of op grondverbetering. Aan de hand van scheurvorming en scheefstand van de gevels kan veelal een eerste indicatie van de stabiliteit van de fundering worden gegeven.

#### Gebreken en Activiteiten

Geen gebreken waargenomen

#### Onderbouw, kruipruimte

Conditie **9** Niet van toepassing

Waarneembaar deels

Toelichting Algemeen Volgens opgave is er geen kruipruimte aanwezig onder de vloer.

Opgaand werk is alleen aanwezig indien een kruipruimte aanwezig is. Een inspectie van het opgaand werk is uitsluitend mogelijk indien de kruipruimte (geheel) toegankelijk is. De kruipruimte wordt beoordeeld bij de aanwezige kruipluiken. Indien er regelmatig water in de kruipruimte staat is het aan te bevelen om gas- en CV-leidingen te ommantelen om roestvorming te voorkomen. Leidingen dienen nooit in water te liggen. Inspecties in kruipruimtes zijn van belang om de staat van vloeren en leidingen (m.n. invloed van vocht op houten vloerdelen en stalen leidingen) vast te kunnen stellen.



## Buitenwanden

### Buitenwanden metselwerk

Conditie **4** Matig

Waarneembaar geheel



Toelichting Er zijn diverse beschadigingen aan het metselwerk waargenomen. Daarnaast is het voegwerk verzand en dient opnieuw gevoegd te worden. Er zijn diverse reparaties aanwezig in het voegwerk. De reparaties zijn provisorisch uitgevoerd.

Voor het vervangen van het voegwerk (knipvoeg) wordt een stelpost opgenomen van 20.000 euro. Vervanging door geborstelde voeg kan de kosten met ongeveer 12.000 euro drukken. Voor een exactere berekening wordt geadviseerd meerdere offertes aan te vragen.

Voegwerk moet in verband met de hechting uitgefreest/weggehakt worden tot een minimale diepte die gelijk is aan de breedte van de voeg. Bij deze gevels betekent dit bij 10mm brede voegen dus minimaal 10mm diep wegfrezen/weghakken.

Als men het voegwerk te dun aanbrengt, zal reeds tijdens het aanbrengen het "nieuwe" voegwerk verbranden (te snel drogen). Hierdoor zal er onvoldoende hechting plaatsvinden en zal dit "nieuwe" voegwerk op korte termijn (binnen een aantal jaren) los komen. Het oorspronkelijke voegwerk (wat al niet goed van kwaliteit was) zal dan verder verzanden en door de inwerking van vocht verder degraderen.

Algemeen Controle van gesloten geveldelen (metselwerk) vindt plaats ter beoordeling van de fundering (m.n. scheuren), vochtproblemen (optrekkend vocht, doorslag) of uitvoeringsproblemen (dilatatie, onjuiste detaillering). Bij massief metselwerk bestaat de kans op vochtdoorslag. Pas echter op met impregneermiddelen. Indien niet correct aangebracht kan dit leiden tot schade aan het metselwerk.

### Gebreken en Activiteiten

Erosie, verwerking, verzanding

Vervangen voegwerk

€ 20.000,00 op korte termijn

## Buitenwandopeningen

### Buitenkozijnen, hout

Conditie **5** Slecht

Waarneembaar geheel



Toelichting Er zijn rondom diverse houtrotaantastingen en klemmende deuren/ramen geconstateerd. Hierbij dient het volgende te gebeuren:  
- Vervangen enkele kozijnen;  
- Vervangen c.q. reparatie van kozijnonderdelen;  
- Lichte aantastingen uithakken en opvullen met kwalitatief goed houtvulmiddel.

Daarnaast zijn dienen de klemmende ramen/deuren bijgeschaafd te worden.

De totale kosten worden geschat op: 7.500 euro.

Algemeen Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar, met name bij geschilderde onderdelen, wanneer de houtrot van binnen uit komt. De expansie van houtrot kan snel gaan, vooral bij een temperatuur boven de 5 graden Celsius i.c.m. een hoge luchtvochtigheidsgraad.

Gebreken en Activiteiten

Delaminatie, houtrot

Beschadiging, lichte scheurvorming

Lokaal herstel aantasting buitenkozijnen

€ 7.500,00 op korte termijn

### Buitenkozijnen, hout schilderwerk

Conditie **5** Slecht

Waarneembaar geheel



Toelichting Het schilderwerk van de kozijnen zijn in slechte staat. Geadviseerd wordt de kozijnen opnieuw te laten schilderen.

Kosten van schilderwerk (grondverf + 2 lagen verf) worden geschat op 12.500 euro.

Het schilderwerk van houten kozijnen dient eens in de 6 jaar uitgevoerd te worden. Daarnaast is het van belang het schilderwerk jaarlijks te controleren en beschadigingen te repareren. Dit zorgt voor een langere levensduur van het schilderwerk en het onderliggend kozijn.

Algemeen

Gebreken en Activiteiten

Afbladderende verf, kale delen

Aanbrengen houtverf vervangend systeem

€ 12.500,00 op korte termijn

### Gewelbeglazingen, enkel/isolerend

Conditie **3** Redelijk  
Waarneembaar geheel

Toelichting  
Algemeen Er zijn geen gebreken aan de gewelbeglazing waargenomen.  
In de isolerende beglazing is geen lekkage zichtbaar, anders dan genoemd: deze is mogelijk door vervuiling en/of de weersomstandigheden moeilijk herkenbaar of vast te stellen (en geeft derhalve geen garanties). Isolatieglas wordt technisch afgeschreven indien het ouder dan 18 jaar is. De fabrieksgarantieperiode is meestal 10 jaar op fabricagefouten.

#### Gebreken en Activiteiten

Geen gebreken waargenomen

### Hang- en sluitwerk, algemeen

Conditie **4** Matig  
Waarneembaar geheel



Toelichting Het hang- en sluitwerk is verouderd en deels manco. Herstel naar wens kopers.

#### Gebreken en Activiteiten

Veroudering door normale slijtage/gebruik

Bevestiging, manco

### Kozijn lekdorpels, steen

Conditie **6** Zeer slecht  
Waarneembaar geheel



Toelichting Het voegwerk van de stenen lekdorpels (achterzijde woning) zijn uitgespoeld en dienen opnieuw gevoegd te worden.  
Algemeen Het voegwerk tussen de stenen kan na verloop van tijd verzanden en uitspoelen. Als er veel voegwerk is uitgespoeld kunnen er stenen los gaan zitten.

#### Gebreken en Activiteiten

Uitgespoeld voegwerk

Vervangen voegwerk, lekdorpels

€ 100,00 op korte termijn

## Vloeren

### Begane grondvloer, steenachtig

Conditie **2** Goed

Waarneembaar deels

Algemeen De begane grondvloer wordt, indien mogelijk, ook aan de onderzijde geïnspecteerd. Voorwaarde hierbij is dat voldoende kruipruimte (minimaal 50 cm.) aanwezig is en dat deze niet belemmerd wordt door leidingen, buizen, of andere obstakels. Begane grondvloeren worden beoordeeld op constructieve veiligheid voor zover deze zichtbaar zijn (aantasting van opening van steenachtige vloer). Van belang is het terugdringen van de vochtigheid in kruipruimtes (afdekken vloeren met folies of steenachtige afsluiting, het verbeteren van ventilatie, aanbrengen van drainagesystemen).

Gebreken en Activiteiten

Geen gebreken waargenomen

### Begane grondvloer, hout

Conditie **4** Matig

Waarneembaar deels



Toelichting De vloerbalken ter plaatse van de slaapkamers op de begane grond kunnen aangetast zijn door vocht. Er is optrekkend vocht waargenomen en er is lichte vering in de vloer geconstateerd. Geadviseerd wordt de vloerbalken te inspecteren wanneer de wanden geïnjecteerd zullen worden. Met betrekking tot het injecteren van de wanden, wordt later in dit rapport op teruggekomen onder binnenwanden.

Algemeen De begane grondvloer wordt, indien mogelijk, ook aan de onderzijde geïnspecteerd. Voorwaarde hierbij is dat er voldoende kruipruimte (minimaal 50 cm.) aanwezig is en dat deze niet belemmerd wordt door leidingen, buizen, of andere obstakels. Begane grondvloeren worden beoordeeld op constructieve veiligheid voor zover deze zichtbaar zijn (aantasting van hout door houtrot, houtzwammen houtboorders). Van belang is het terugdringen van de vochtigheid in kruipruimtes (afdekken vloeren met folies of steenachtige afsluiting, het verbeteren van ventilatie, aanbrengen van drainagesystemen).

Gebreken en Activiteiten

Doorbuiging, onvoldoende stijf/stevig

### Verdiepingsvloeren, hout

Conditie **3** Redelijk

Waarneembaar deels

Algemeen Verdiepingsvloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging, kraken en stabiliteit. Soms is een dergelijke beoordeling onvoldoende mogelijk door afwerking aan boven- en onderzijde. Indien de vloer aan de bovenzijde afgewerkt is met een vloerbedekking en de onderzijde met een plafondafwerking zal het niet mogelijk zijn een gedetailleerde inspectie uit te voeren.

Gebreken en Activiteiten

## Vloerafwerking

### Vloerafwerkingen, algemeen

Conditie **9** Niet van toepassing  
Waarneembaar geheel



Toelichting Er is mogelijk asbestmateriaal aangetroffen in het vloerzeil in de slaapkamer. Het vloerzeil is beschadigd en kan gevaar veroorzaken voor de gezondheid. Geadviseerd wordt d.m.v. monsternamen en laboratoriumonderzoek de exacte samenstelling vast te stellen. Asbesthoudend materiaal kan afhankelijk van omvang en lokale wetgeving in eigen beheer worden verwijderd.

Meer informatie omtrent asbest, kunt u hier teruglezen: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asbest>

## Trappen-hellingen

### Trap, hout

Conditie **3** Redelijk  
Waarneembaar geheel



Toelichting Er zijn geen gebreken aan de trap inclusief leuningen en balustraden waargenomen.  
Algemeen Er worden uitsluitend vaste trappen geïnspecteerd. Vlizotrappen, ladders e.d. worden niet opgenomen.

#### Gebreken en Activiteiten

Geen gebreken waargenomen

### Vlieringtrap, hout

Conditie **4** Matig  
Waarneembaar geheel



Toelichting De vlieringtrap buigt door bij het betreden van de trap. Geadviseerd wordt de vlioztrap te vervangen.

#### Gebreken en Activiteiten

Doorbuiging, onvoldoende stijf/stevig

Vervangen vlieringtrap hout € 500,00 op korte termijn

## Daken

### Dakconstructie hellend, hout

Conditie **3** Redelijk

Waarneembaar deels



Toelichting In de dakconstructie zijn sporen van houtw ormen aanwezig. Er zijn geen actieve sporen (boormeel) waargenomen. Mogelijk gaat het hier om oude sporen. In de knieschot ter plaatse van de slaapkamer op de eerste verdieping zijn mogelijk actieve houtw ormsporen aanwezig. Geadviseerd wordt nader onderzoek te laten verrichten door een houtw ormbestrijder.

Algemeen Daarnaast is er lichte lekkage rondom de schoorsteen geconstateerd. Dit wordt verholpen wanneer het rieten dak vervangen is.

De dakconstructie wordt beoordeeld voor zover deze zichtbaar is. Beoordeeld worden de constructieve samenhang, eventuele aantasting (houtrot, houtboorders) en zichtbare lekkages.

#### Gebreken en Activiteiten

#### Lekkage

#### Houtvernielersaantasting (houtworm/boktor)

### Schoorstenen, gemetseld

Conditie **3** Redelijk

Waarneembaar geheel



Algemeen Het is middels een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenkant te inspecteren.

#### Gebreken en Activiteiten

Geen gebreken waargenomen

## Dakafwerkingen

### Dakbedekking hellend, riet (excl. lood/zink)

Conditie **6** Zeer slecht

Waarneembaar geheel



Toelichting Het rieten dak is sterk verouderd en ijzerdraden zijn duidelijk zichtbaar. Kortom het dekt niet goed meer. Geadviseerd wordt het riet te vervangen. De herstelkosten worden geschat op 40.000 euro.

De prijs per vierkante meter dak is afhankelijk van:

De hoeveelheid werk onder de rietdekkers. Vraag en aanbod bepaalt mede de prijs per M<sup>2</sup> rieten dak. De adviesprijs volgens de vakfederatie rietdekkers ligt op dit moment rond de Euro 105,00 per M<sup>2</sup> incl. BTW. Deze prijs geldt voor een relatief gemakkelijk dak met 1 dakkapel en 1 schoorsteen. Eventueel komen daar nog overige kosten bij, zoals: sloopkosten, afvoeren oud riet, steigerbouw, timmerwerkzaamheden enz.

De laatste jaren is er meer dan voldoende werk in de rietdekkerij, dus de prijzen zijn daar ook op aangepast.

De moeilijkheidsgraad van het te maken dak. Is het een vlak dak of zitten er veel dakkapellen in, een hoog en/of steil dak vraagt meer steigerwerk, kan men het dekriet gemakkelijk en dichtbij het object neerzetten, enz.

De rietdekker: rietdekken is een arbeidsintensief werk. Grof gezegd, maakt één rietdekker gemiddeld 1 M<sup>2</sup> rieten dak per uur. Het zal dus ook afhangen van de ervaring en de snelheid waarmee een rietdekker werkt. Het is dan ook raadzaam, uw rietdekker te vragen naar referentieobjecten om een beter inzicht te krijgen.

Ligging van het object: het maakt nogal een verschil of je nu in Friesland bouwt of in de Randstad. De kosten liggen in de randstad nu eenmaal veel hoger, bijvoorbeeld: bedrijfshuisvesting, woonruimte en algemene kosten voor levensonderhoud.

Algemeen zouden wij u willen adviseren dat u uw offertes goed vergelijkt en het is raadzaam niet perse voor de goedkoopste aanbieder te kiezen.

Algemeen De levensduur van rieten daken verschilt. Daken die steiler zijn hebben veel minder te lijden dan platte daken. Zo zijn er molens in Nederland die rieten daken hebben van wel 80 jaar.

Ook is de ligging bepalend voor de levensduur. Daken met veel schaduwkanten drogen minder snel. Het gevolg hiervan is het ontstaan van algen en mossen wat sterk de levensduur beperkt.

Een andere belangrijke factor voor de levensduur van het dak is het onderhoud. Houdt men het dak mooi schoon dan zal dit circa 40 jaar meegaan. Indien geen onderhoud aan het dak wordt gepleegd dan gaat het dak circa 25 jaar mee.

Een nieuw rieten dak ligt er mooi en strak bij, maar na verloop van jaren verkleurt het riet en ontstaat tussen het riet een dichte laag van mos en algen. Deze laag sluit het rieten dak af van lucht en licht.

Na een regenbui zal het rieten dak langer nat blijven. Riet kan slecht tegen vocht en zal sneller wegrotten wanneer de dichte laag mos en algen niet wordt weggehaald.

Het schoonmaken van het rieten dak gebeurt met behulp van een mes waarmee het laagje mos en algen van het dak wordt afgesneden. Tevens zal het riet bij geklopt worden zodat alles er weer strak bijstaat. Als het riet schoon is zal het dak weer kunnen drogen en heeft het een langere levensduur.

Ook krijgt het riet bijna de oude kleur terug en ziet het dak er een stuk verzorgder uit. Een dak van 15 jaar voor het schoonmaken. Na het schoonmaken weer de oude kleur.

Gemiddeld gezien wordt een rieten dak om de vijf jaar schoongemaakt. Staat een huis geheel vrij, zodat zon en wind het dak kunnen drogen, dan kan het schoonmaken enige jaren worden uitgesteld. Op een dak dat geheel onder de bomen staat zullen zich eerder mossen en algen vormen. Dit dak zal enige jaren eerder schoongemaakt moeten worden.

#### Gebreken en Activiteiten

Veroudering, economisch afgeschreven

Vervuiling, bekladding, mos- en algenaangroei

Vervangen dakbedekking riet

€ 40.000,00 op korte termijn

## Binnenwand, afwerking, openingen

### Binnenwanden, algemeen

Conditie **4** Matig

Waarneembaar geheel



Toelichting Er is optrekkend vocht waargenomen in de binnenmuren. Deze bevinden zich in de 3 kamers op de begane grond (zijkant woning). Daarnaast is er ook optrekkend vocht geconstateerd in de muren van de keuken. Geadviseerd wordt de vochtige binnenmuren te laten injecteren.

Gebreken en Activiteiten

Doorslaand, optrekkend vocht

Afbrokkelen, afboeren

Injecteren wanden € 4.000,00 op korte termijn

### Binnenkozijnen, hout

Conditie **4** Matig

Waarneembaar geheel



Toelichting De binnenkozijnen en -deuren zijn verouderd. Functioneel geen gebrek.

Gebreken en Activiteiten

Geen gebreken waargenomen

### Hang- en sluitwerk, binnenkozijnen

Conditie **4** Matig

Waarneembaar geheel

Toelichting Het hang- en sluitwerk is verouderd en deels manco. Herstel naar wens koper.

Gebreken en Activiteiten

Veroudering door normale slijtage/gebruik

Bevestiging, manco



## Open haard

Conditie

9

Niet van  
toepassing

Waarneembaar

geheel



Toelichting

Functionering open haard onbekend. Voor gebruik wordt geadviseerd een inspectie naar de schoorsteen uit te laten voeren.

## Keuken en sanitair

### Keukenblok

Conditie

5

Slecht

Waarneembaar

geheel



Toelichting

Het keukenblok is zeer gedateerd. Vervanging naar wens kopers.

Algemeen

Kosten voor het moderniseren van het keukenblok zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Gebreken en Activiteiten

Veroudering, economisch afgeschreven

### Sanitair

Conditie

3

Redelijk

Waarneembaar

geheel



Toelichting

Er is lichte corrosie in de radiator van de badkamer. Geadviseerd wordt de radiator op termijn te vervangen.

Algemeen

Kosten voor het moderniseren van het sanitair zijn afhankelijk van de kwaliteit en de uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer). Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen."

Gebreken en Activiteiten

Mechanische beschadigingen van beperkte omvang (normale gebruiksslijtage)

Vervangen radiator

€ 300,00 op lange termijn

## Toilet(ten)

Conditie **3** Redelijk

Waarneembaar geheel



Algemeen Kosten voor het moderniseren van het sanitair zijn afhankelijk van de kwaliteit en de uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer).  
Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

### Gebreken en Activiteiten

Geen gebreken waargenomen

## Verwarming

### CV-installatie op gas

Conditie **4** Matig

Waarneembaar geheel



Toelichting Merk: Nefit  
Type: Ecomline HR  
Fabricagejaar: 2000  
Bar: 0,4

De druk in het CV-systeem is 0,4 bar. Dit kan diverse oorzaken hebben. De drupexpansievat kan de boosdoener zijn of het systeem is al een lange tijd niet gecontroleerd en bijgevuld. Daarnaast is de CV-ketel op leeftijd en er dient rekening gehouden te worden met vervanging op termijn.

Algemeen De technische levensduur van een CV-ketel bedraagt gemiddeld 18 jaar. Een ketel van die leeftijd heeft echter lang niet altijd te worden vervangen, het rendement van de ketel zal echter zeker teruglopen. Afhankelijk van het rendement van de verwarmingsbron, kan vervanging goedkoper zijn dan handhaving.  
Verwarmingsinstallaties worden visueel en niet inwendig beoordeeld. Controle van capaciteit en goede werking vindt niet plaats.

### Gebreken en Activiteiten

Veroudering door normale slijtage/gebruik

Vervangen CV-ketel bij eerste tekenen van storing

€ 1.500,00 op lange termijn

### Zichtbare CV-leidingen

Conditie **3** Redelijk

Waarneembaar deels

Algemeen Bij lekkages van koppelingen kan het aandraaien en/of dicht slibben volstaan. De leidingen die aan het zicht onttrokken zijn w orden niet door ons beoordeeld. Opmerking: er w ordt geen controle van de vloerverwarming uitgevoerd.

Gebreken en Activiteiten

Geen gebreken waargenomen

### Radiatoren

Conditie **3** Redelijk

Waarneembaar geheel



Algemeen Bij lekkages van koppelingen kan het aandraaien en/of dicht slibben volstaan. De kranen zijn niet beoordeeld.

Gebreken en Activiteiten

Geen gebreken waargenomen

## Electra en beveiliging

### Groepenkast

Conditie **3** Redelijk

Waarneembaar geheel



Toelichting Aangesloten tijdens de inspectie: Ja  
Aantal groepen: 6  
Aantal aardlekschakelaar: 1

Algemeen De groepenkast is verouderd, maar functioneel geen gebrek. Bij eventuele uitbreiding van de groepen w ordt geadviseerd een nieuwe groepenkast te plaatsen.

De elektrische installatie w ordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen. Bij minder dan 4 groepen w ordt geadviseerd uit te breiden.  
Er w ordt geen toetsing uitgevoerd aan de voorgeschreven NEN-Normen.

Gebreken en Activiteiten

Veroudering door normale slijtage/gebruik

Bijgebouw 1

Conditie **4** Matig  
 Waarneembaar geheel



Toelichting

Aan de vrijstaande schuur zijn diverse gebreken waargenomen:

- Actieve sporen van houtworm/boktor;
- Dakpannen welke sterk verouderd/vervuild en gebroken zijn;
- Schilderwerk van houten delen in slechte staat.

Inboetbeurt:  
 Dit heeft betrekking op hellende dakvlakken voorzien van dakpannen.  
 Hieronder wordt verstaan het recht leggen van de pannen, vervangen van de gebroken pannen en aanvullen daar waar een dakpan ontbreekt.

Geadviseerd wordt een ongediertebestrijder in te schakelen voor de houtwormaanbasting, de dakpannen een inboetbeurt te geven en alle houten delen opnieuw te schilderen. Hiertelkosten ca. 6.000 euro.

Algemeen

Van de bijgebouw en wordt een algemene waardering gegeven. Alleen de tekortkomingen en gebreken worden in deze rapportage vermeld en niet per onderdeel uitgesplitst.

Gebreken en Activiteiten

Veroudering door normale slijtage/gebruik

Herstellen € 6.000,00 op korte termijn

## 7. Samenvatting herstelkosten

---

### 7.1. Korte termijn (direct)

Hoofdelement	Kosten
Buitenwanden	20.000,00
Buitenwandopeningen	20.100,00
Trappen-hellingen	500,00
Dakafwerkingen	40.000,00
Binnenwand, afwerking, openingen	4.000,00
Terrein	6.000,00

### 7.2. Lange termijn (op termijn)

Hoofdelement	Kosten
Keuken en sanitair	300,00
Verwarming	1.500,00

## 8. Rapport Nationale Hypotheek Garantie



### 8.1 ADMINISTRATIEVE GEGEVENS

<b>Aanvrager</b> Opdrachtgever Adres Postcode Plaats Telefoon:           Telefoon Mobiel:                Mobiel	<b>Keuringinstantie</b> Bedrijf                KeuringsHuis Adres                   Havikshorst9 3815 TA Amersfoort Telefoon               030-3200465 Inspecteur             H. Cay Keuringsdatum       25-02-2015 Inschr.nr. KVK        60663014 Ingeschreven als:    Bouwkundig (advies) bureau
<b>Woning</b> Adres                   Adres Postcode               Postcode Plaats                   Wijhe Woningtype            Woonhuis/Woonboerderij Bouwjaar               1906-1930 Rapportnr.             376139	<b>Verantwoording</b> Datum inspectie      25-02-2015 Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:   (handtekening inspecteur)

### 8.2 KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE

#### Korte termijn (direct)

Hoofdelement	Kosten
Buitenwanden	20.000,00
Buitenwandopeningen	20.100,00
Trappen-hellingen	500,00
Dakafwerkingen	40.000,00
Binnenwand, afwerking, openingen	4.000,00
Terrein	6.000,00

#### Lange termijn (op termijn)

Hoofdelement	Kosten
Keuken en sanitair	300,00
Verwarming	1.500,00

## 9. Keuringsresultaten ALGEMENE BOUWDELEN

NHG code	Element/Gebrek(en)/Maatregel	Actie	K.v. %	Kosten	Termijn
A.0	Funderingsconstructie op staal Waarneembaar: deels				
	Geen gebreken waargenomen				
A.1	Onderbouw , kruipruimte Waarneembaar: deels				
A.3	Dakconstructie hellend, hout Waarneembaar: deels				
	Lekkage				
	Houtvernielersaantasting (houtworm/boktor)				
A.3.1	Dakbedekking hellend, riet (excl. lood/zink) Waarneembaar: geheel				
	Veroudering, economisch afgeschreven				
	Vervuiling, bekladding, mos- en algenaangroei				
	Vervangen dakbedekking riet	V	100%	40.000,00	korte termijn

## 10. Keuringsresultaten BOUWLAGEN

NHG code	Element/Gebrek(en)/Maatregel	Actie	K.v. %	Kosten	Termijn
B.1.2	Buitenw anden metselw erk Waarneembaar: geheel  Erosie, verw ering, verzanding				
	Vervangen voegwerk	V	100%	20.000,00	korte termijn
B.2.1	Buitenkozijnen, hout Waarneembaar: geheel  Delaminatie, houtrot  Beschadiging, lichte scheurvorming				
	Lokaal herstel aantasting buitenkozijnen	H	100%	7.500,00	korte termijn
B.2.2	Buitenkozijnen, hout schilderw erk Waarneembaar: geheel  Afladderen, kale delen				
	Aanbrengen houtverf vervangend systeem	V	100%	12.500,00	korte termijn
B.2.1	Gevelbeglazingen, enkel/isolerend Waarneembaar: geheel  Geen gebreken w aargenomen				
B.2.1	Hang- en sluitw erk, algemeen Waarneembaar: geheel  Veroudering door normale slijtage/gebruik  Bevestiging, manco				
B.1.2	Kozijn lekdorpels, steen Waarneembaar: geheel  Uitgespoeld voegw erk				
	Vervangen voegw erk, lekdorpels	V	100%	100,00	korte termijn
B.3	Begane grondvloer, steenachtig Waarneembaar: deels  Geen gebreken w aargenomen				
B.3	Begane grondvloer, hout Waarneembaar: deels  Doorbuiging, onvoldoende stijf/stevig				
B.3	Verdiepingsvloeren, hout Waarneembaar: deels				



## 11. Toelichting van de technische staat

---

De beoordeling van de technische staat waarin de woning verkeert heeft betrekking op de volgende aspecten:

Code:	het nummer verwijst naar het bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen.
Actie:	S = slopen; H = herstellen; V = vervangen; N = aanbrengen; O = overig (toelichten).
k.v.(%):	Kosten verdeling bij gestapelde bouw; k.v. geeft aan welk percentage van de totale kosten aan de woning wordt toegerekend op basis van de splitsingsakte, of een inschatting van de inspecteur. Een voorbeeld: totale kosten € 10.000,-, bij 4 appartementen: k.v. 25%, noodzakelijke kosten: € 2.500,-.
Termijn: korte termijn	De kosten van het direct noodzakelijk herstel van het achterstallig onderhoud.
Termijn: lange termijn	Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke niet direct noodzakelijk zijn, maar waarvan de verwachting is dat deze binnen een periode van 3 jaar uitgevoerd dienen te worden.

## 12. Programma van eisen en bouwbesluit

Code	Eisen / aanbevelingen	Bouwbesluit
A.0	FUNDERING Bij scheefstand en /of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste 2 muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal 3. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.17.2
A.2	PORTIEK / GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en trap treden aanhelen of vervangen. Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen. Dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.6.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaarde en losgeraakte shingles opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerkingen opheffen.	§ 3.6.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel-, Voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.10.2 + 3.11.2 / § 3.6.2
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE / ZWAM Bestrijding van ongedierte / zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport	

Code	Eisen / aanbevelingen	Bouwbesluit
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2	METSELWERK / GEVELS	§ 3.6.2
B.1.2.1	Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen.	
B.1.2.2	Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.	
B.1.2.3	Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en / of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.2.1	KOZIJNEN / RAMEN / DEUREN BUITEN Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren. Dakramen / dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen.	§ 3.6.2
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden -eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie. Van onverzinkt staal walshuid / roesthuid verwijderen en conserverend behandelen. Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen) Kapot glas vervangen.	§ 3.6.2
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN Door houtrot en / of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook A.5).	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.4	SANITAIR Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE / VOCHT Bij in pandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.10.2 + § 3.11.2

## 13. Model bouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie

---

### Toelichting:

#### Inleiding

Bij de aanvraag voor Nationale Hypotheek Garantie moet in een aantal gevallen een bouwkundig rapport worden opgemaakt. Indien het rapport wordt opgemaakt door de gemeente of door de 'vereniging eigen huis' gelden ten aanzien van het bouwkundig rapport geen vormvoorschriften. In alle overige gevallen dient het rapport te worden opgemaakt overeenkomstig bijgevoegd Modelbouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie.

Het staat bouwkundige bedrijven uiteraard vrij een eigen (mogelijk uitgebreider) bouwkundig rapport aan de klant te overleggen. In dat geval dienen de voor de aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie van belang zijnde gegevens te worden samengevat in het Modelbouwkundig Rapport.

#### Toetsingskader voor de keuring

In het rapport zijn de bouwtechnisch belangrijke bouwdelen aangegeven in een checklist. Deze bouwdelen worden in ieder geval geïnspecteerd, omdat gebreken aan deze onderdelen kostbaar kunnen zijn. Aan de hand van de checklist wordt per bouwdeel aangegeven op welke kosten gerekend moet worden om de gebreken op te heffen. Grote kostenposten die zich in andere bouwdelen voordoen, moeten worden verantwoord onder 'diversen', evenals gebreken aan niet nader benoemde bouwdelen die van invloed zijn op veiligheid, gezondheid en gebruik.

Het toetsingskader voor de keuring is vastgelegd in het programma van eisen en aanbevelingen van het Modelbouwkundig Rapport.

Bij de inspectie worden alleen de zichtbare bouwdelen gecontroleerd. Op deze manier is het niet mogelijk om een oordeel te geven over bijvoorbeeld fundering, riolering, etc.. Als de inspecteur aanvullend specialistisch onderzoek nodig vindt, dan dient dat in het rapport te worden vermeld (opmerkingen).

#### Kostenindicaties

- De kostenindicaties kunnen betrekking hebben op:
  - direct noodzakelijke kosten: kosten van het direct noodzakelijke herstel van gebreken;
  - kosten op termijn: kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan;
  - kosten voor verbetering: kosten van verbetering op basis van een bij het rapport te voegen verbeterplan dan wel een offerte ter zake.
- De kostenindicaties worden:
  - afzonderlijk vermeld (direct noodzakelijk; op termijn noodzakelijk; verbetering);
  - gebaseerd op aannemersprijzen (geen doe het zelf werkzaamheden);
  - vermeld inclusief BTW;
  - indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging;
  - vastgesteld ervan uitgaande dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken;
- De kosten van stut-, sloop-, en steigerwerk en de kosten van vervolgschade worden niet in de kostenindicaties opgenomen.

#### Fiscale aspecten

Indien de keuring is uitgevoerd ten behoeve van het verkrijgen van een hypothecaire lening met Nationale Hypotheek Garantie, dan zijn de kosten van deze keuring, evenals de kosten voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie, aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

# Algemene voorwaarden

Algemene Voorwaarden KeuringsHuis vs 1.0 – september 2014

## OVEREENKOMST

### 1. ALGEMEEN

1.1 KEURINGSHUIS neemt op zich om in opdracht van de opdrachtgever vastgoedobjecten te inspecteren, de resultaten van deze inspectie(s) eventueel vast te leggen in een inspectierapport en dit rapport ter beschikking te stellen aan de opdrachtgever.

1.2 De door KEURINGSHUIS gehanteerde algemene voorwaarden maken onderdeel uit van de tussen partijen gesloten overeenkomst c.q. opdracht. De opdrachtgever verklaart bekend te zijn met deze algemene voorwaarden alsmede de inhoud daarvan te aanvaarden. Opdrachtgever verklaart voorts dat hij voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst c.q. opdracht een exemplaar van de door KEURINGSHUIS gehanteerde algemene voorwaarden ter hand gesteld heeft gekregen.

### 2. VERSTREKKEN VAN OPDRACHT EN PLANNING

2.1 Opdrachten met betrekking tot het uitvoeren van Energie Prestatie Adviezen (EPA), aankoopkeuringen, verkoopkeuringen, opleveringskeuringen en meerjarenonderhoudsplannen voor Vereniging van Eigenaren worden aan KEURINGSHUIS verstrekt middels het internetaanvraagformulier waarop alle relevante informatie met betrekking tot de te inspecteren object(en) zijn vermeld. Deze informatie is met betrekking tot verkoopkeuring en inclusief de door verkoper of opdrachtgever in verband met de meldingsplicht in te vullen en ondertekenen inlichtingenformulier van KEURINGSHUIS of anderszinds verkregen informatie over al gesignaleerde gebreken en/of tekortkomingen.

2.2 De in artikel 2.1 bedoelde informatie wordt uiterlijk direct voor aanvang van de inspectie aan KEURINGSHUIS overhandigd. Het inlichtingenformulier dient volledig en duidelijk leesbaar te worden ingevuld en ondertekend. Indien de verkoper geen ingevuld en ondertekend inlichtingenformulier aan KEURINGSHUIS heeft overhandigd, zal KEURINGSHUIS geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot de uitgevoerde werkzaamheden aanvaarden.

2.3 Afspraken ten behoeve van de inspecties kunnen afhankelijk van de opdracht door KEURINGSHUIS worden gemaakt. Voor het tijdstip van de inspectie wordt een marge van plus of min 30 minuten gehanteerd, daar externe omstandigheden veelal een exact tijdstip niet kunnen garanderen.

2.4 De opdrachtgever garandeert dat KEURINGSHUIS vrij toegang verkrijgt tot het te inspecteren object en alle te inspecteren onderdelen waaronder zolders, kruipruimten etc., dat er geen verrassende elementen aanwezig zijn waaronder loslopende huisdieren en dergelijke. Indien door KEURINGSHUIS, om toegang tot het object te verkrijgen, de sleutels ergens moeten worden afgehaald en/of retour gebracht of er wachttijden ontstaan, heeft KEURINGSHUIS het recht de hiermee gepaard gaande kosten in rekening te brengen.

2.5 De opdrachtgever voorziet KEURINGSHUIS van alle relevante informatie die nodig is voor het behoorlijk verrichten van een inspectie.

2.6 Het halen en brengen van sleutels zal slechts uiterste noodzaak en uitsluitend op voorafgaand verzoek van de opdrachtgever en/of zijn vertegenwoordiger en binnen een straal van 20 km rond het te inspecteren object. In onderhavige situaties zal de opdrachtgever of zijn vertegenwoordiger een sleutelverklaring opstellen en gereed hebben. De sleutelverklaring vrijwaart KEURINGSHUIS tegen alle aansprakelijkheden en schade van welke aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook. Het halen en/of brengen van sleutels zal worden gefactureerd tegen de geldende tarieven van KEURINGSHUIS.

### 3. AARD VAN DE INSPECTIE

3.1 De inspectie bestaat uit een visuele inspectie gerelateerd aan het bouwjaar van het object en is een momentopname waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd.

3.2 Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt niet met zich mee dat specialistische onderzoeken worden uitgevoerd, noch dat er metingen worden verricht, noch berekeningen worden uitgevoerd, noch onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild etc. om achterliggende constructies en/of installaties te kunnen beoordelen. KEURINGSHUIS zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten. KEURINGSHUIS geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.

3.3 De objecten worden door KEURINGSHUIS, in het kader van de rapportage, visueel gecontroleerd respectievelijk geïnspecteerd. De zichtbare onderdelen worden beoordeeld op hun functionaliteit en kwaliteit. Voor die onderdelen die niet visueel te inspecteren zijn kan een afgeleid oordeel worden gegeven van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat van de wel zichtbare, samengestelde en verband houdende bouwonderdelen.

3.4 Ten behoeve van de aankoopkeuring en verkoopkeuring worden de begane grondvloeren geïnspecteerd in de directe omgeving van het kruipluik indien de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger niet bij de inspectie aanwezig is. Indien de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger wel bij de inspectie aanwezig is, wordt de onderzijde van de begane grondvloer geïnspecteerd indien deze op eenvoudige wijze en onder goede omstandigheden en zonder gevaar toegankelijk is, dit in verband met veiligheid en Arbo-wetgeving. Een en ander uitsluitend ter beoordeling door KEURINGSHUIS. Voor alle inspecties is een droge en minimaal vrije kruiphoogte van 0,50 meter vereist.

3.5 Daken, goten, overstekken, etc. tot een maximale hoogte van ca. 2,5 meter (1 verdiepingshoogte) worden geïnspecteerd, indien veilig, dit uitsluitend ter beoordeling door KEURINGSHUIS, bereikbaar met ladders van maximaal 3,5 meter (werkende hoogte 2,5 meter). Indien hoger gelegen elementen dienen te worden geïnspecteerd, kan dit uitsluitend met door de opdrachtgever beschikbaar gesteld klimmateriaal dat voldoet aan de huidige wettelijke eisen, in goede staat van onderhoud verkerend en onder veilige omstandigheden, dit uitsluitend ter beoordeling door KEURINGSHUIS.

3.6 Indien weersinvloeden en/of onvoorziene omstandigheden de inspectie onmogelijk maken, bemoeilijkt en/of vertraagt, dat uitsluitend ter beoordeling van/door KEURINGSHUIS, behoudt KEURINGSHUIS zich het recht voor inspectie uit te stellen en/of te onderbreken.

3.7 Indien een inspectie, wegens onder artikel 3.6 omschreven omstandigheden, geen doorgang kan vinden, moet worden afgebroken, of slechts gedeeltelijk kan worden uitgevoerd zal deze inspectie wel in rekening worden gebracht. Er zal dan een hernieuwde inspectie en/of een vervolgininspectie plaatsvinden. Deze hernieuwde en/of vervolgininspectie zal door KEURINGSHUIS worden uitgevoerd conform de in onderhavige overeenkomst omschreven voorwaarden en tarieven.

3.8 Indien door KEURINGSHUIS inspecties moeten worden verricht aan objecten welke deel uitmaken van een groter geheel, zal de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger vooraf aangeven welke gebouwoonderdelen moeten worden meegekeurd. In onderhavige situaties behoudt KEURINGSHUIS zich het recht voor evt. meerkosten te factureren.

3.9 Er wordt tijdens de inspecties niet specifiek naar milieubelastende materialen gezocht, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Onder milieubelastende materialen wordt onder andere verstaan asbest, olietanks en dergelijke.

### 4. AARD VAN DE RAPPORTAGE

4.1 De bevindingen van de inspecties met uitzondering van de opleveringskeuringen en meeloopkeuringen worden vastgelegd in het inspectierapport. Tenzij anders overeengekomen, worden deze rapportages alle digitaal verzonden.

4.2 Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, wordt dit in het rapport vermeld.

4.3 Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeelten van een object door een specialist c.q. expert op een bepaald gebied dienen te worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden aangegeven.

4.4 Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dit uitsluitend ter beoordeling door de KEURINGSHUIS, worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de rapportage melding gemaakt.

4.5 De in een rapportage aangegeven kosten zijn globale ramingen van herstelkosten en/of kosten voor vervanging.

4.6 De geldigheidsduur van een rapport bedraagt 6 maanden.

4.7 Wijzigingen resp. aanpassingen in de inspectierapporten en/of de werkmethodeken worden uitsluitend door KEURINGSHUIS Keur aangebracht.

4.8 Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door KEURINGSHUIS opgestelde rapportages en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen 14 dagen na dagtekening wijzigingen en/of aanmerkingen aan KEURINGSHUIS door te geven. Tenzij binnen 2 weken wijzigingen en/of aanmerkingen door opdrachtgever aan KEURINGSHUIS kenbaar zijn gemaakt wordt opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met uitgevoerde werkzaamheden, opgestelde rapportages en verstrekte adviezen. KEURINGSHUIS heeft het recht zich te vergewissen over de juistheid van wijzigingen en/of aanmerkingen van opdrachtgever, bij gebreke waarvan de opdrachtgever geen enkel recht kan doen gelden.

## ALGEMENE VOORWAARDEN

### 1. WERKINGSSFEER

1.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes en overeenkomsten van of met KEURINGSHUIS Keur, hierna te noemen KEURINGSHUIS, en alle daarmee verband houdende handelingen, zowel van voorbereidende als uitvoerende aard.

1.2 Voor zover in een overeenkomst niet anders is overeengekomen, zullen uitsluitend de algemene voorwaarden van toepassing zijn.

### 2. BETALINGEN EN TARIEVEN

2.1 De door KEURINGSHUIS uit te voeren bouwtechnische inspecties en aanvullende diensten worden aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger gefactureerd conform de aan afzonderlijk bevestigde tarieven.

2.2 KEURINGSHUIS behoudt zich het recht voor de tarieven eens per jaar, per 1 januari, aan te passen conform het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie zoals telkens per 1 november vastgesteld door het C.B.S. Een aanpassing als hier bedoeld zal nooit kunnen leiden tot een daling van het tarief zoals dat gold op het tijdstip waarop de tarieven zouden worden aangepast.

2.3 Alle door KEURINGSHUIS opgegeven of met haar overeengekomen prijzen zijn exclusief BTW, tenzij nadrukkelijk anders vermeld. Een opgegeven of overeengekomen (all-in) prijs betreft slechts de uitdrukkelijk daarbij aangeduide werkzaamheden, uit te voeren onder de redelijkerwijs normaal te verwachten omstandigheden en op basis van de bij KEURINGSHUIS Keur bij opgave of overeengekomen van de prijs bekende gegevens. Afwijkingen van of wijzigingen in

bovenbedoelde werkzaamheden, omstandigheden, gegevens en dergelijke kunnen leiden tot meerwerk of kostenverhogingen en zijn reden tot aanpassing van de overeengekomen prijs. Bij werkzaamheden zonder einddatum worden per ingang van 1 januari van elk nieuw jaar de overeengekomen verkooptarieven geïndexeerd.

### 3. ANNULEREN EN/OF VERZETTEN INSPECTIES

3.1 Bij annulering door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht na de inspectiedag is de opdrachtgever KEURINGSHUIS een annuleringvergoeding gelijkwaardig aan het factuurbedrag verschuldigd.  
3.2 Bij annulering door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht op de inspectiedag of de werkdag voor de inspectiedag is de opdrachtgever KEURINGSHUIS een annuleringvergoeding van 75% van het overeengekomen factuurbedrag verschuldigd.  
3.3 Bij annulering door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht twee werkdagen voor de inspectiedag is de opdrachtgever KEURINGSHUIS een annuleringvergoeding van 50% van het overeengekomen factuurbedrag verschuldigd.  
3.4 Bij annulering door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht meer dan twee werkdagen voor de inspectiedag is de opdrachtgever KEURINGSHUIS geen annuleringvergoeding verschuldigd.  
3.5 Bij verzetten door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht op de inspectiedag of de werkdag voor de inspectiedag is de opdrachtgever KEURINGSHUIS een verzetzvergoeding van 25% extra, bovenop het overeengekomen factuurbedrag, verschuldigd.  
3.6 Bij verzetten door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht twee werkdagen voor de inspectiedag is de opdrachtgever KEURINGSHUIS een verzetzvergoeding van 10% extra, bovenop het overeengekomen factuurbedrag, verschuldigd.  
3.7 Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is of dat het object niet kan worden gekeurd, kan KEURINGSHUIS niet verantwoordelijk c.q. aansprakelijk worden gesteld voor eventuele ontstane vertraging en/of schade van welke aard ook. Indien als gevolg hiervan een aangeleverde opdracht niet kan worden uitgevoerd, dan is hiervoor een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.  
3.8 Indien de opdrachtgever en/of bewoner en/of diens vertegenwoordiger niet aanwezig zijn op de overeengekomen inspectiedatum- en tijdstip, en hierdoor de overeengekomen inspectie geen doorgang kan vinden, is de opdrachtgever, zonder dat deze recht heeft op een inspectie op een nader vast te stellen moment, met het KEURINGSHUIS overeengekomen inspectietarief zonder enige korting verschuldigd.  
3.9 Indien KEURINGSHUIS niet binnen redelijke tijd aanwezig kan zijn zal de inspectie geen doorgang vinden en worden er geen kosten in rekening gebracht.  
3.10 Betaling dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum. KEURINGSHUIS heeft echter te allen tijde het recht gehele of gedeeltelijke vooruitbetaling te vorderen en/of anderszins voor betaling zekerheid, waaronder bankgarantie, te verkrijgen. Indien opdrachtgever enig door hem verschuldigd bedrag niet op de voet van het voorgaande voldoet, is hij zonder ingebrekestelling van rechtswege in verzuim. Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten van KEURINGSHUIS, verband houdende met de inning van enige vordering op de opdrachtgever of verband houdende met het verweer tegen een ten onrechte door de opdrachtgever gepretendeerde vordering, komen voor rekening van de opdrachtgever.

### 4. KLACHTEN EN GESCHILLEN

4.1 De opdrachtgever dient klachten en/of schade en/of aansprakelijkheidstellingen binnen drie maanden na ontdekking schriftelijk aan KEURINGSHUIS mede te delen, bij gebreke waarvan de opdrachtgever er geen beroep meer op kan doen dat KEURINGSHUIS tekort is geschoten in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst c.q. opdracht.  
4.2 Na schriftelijke melding ontvangt de aanmelder per omgaande een bevestiging en het "aanmeldingsformulier schade, gebrek of tekortkoming".  
4.3 Het aanmeldingsformulier schade, gebrek of tekortkoming dient binnen veertien dagen na dagtekening van de toezending daarvan door KEURINGSHUIS volledig, goed leesbaar en naar waarheid ingevuld, geparafeerd, ondertekend en voorzien van alle bijlagen aan KEURINGSHUIS te worden geretourneerd, bij gebreke waarvan de opdrachtgever zijn wettelijke vorderingsrechten verliest. Niet volledige en/of niet leesbare en/of niet naar waarheid ingevulde en/of niet geparafeerde en/of niet ondertekende aanmeldingsformulieren zullen door KEURINGSHUIS niet in behandeling worden genomen en leiden eveneens tot rechtverlies van opdrachtgever als hiervoor bedoeld.  
4.4 Het in behandeling nemen van een aanmelding impliceert geen erkenning van de schade, het gebrek of tekortkoming en/of de aansprakelijkheid in welke vorm en door welke oorzaak dan ook. KEURINGSHUIS behoudt zich ter zake dan ook alle rechten voor.

### 5. AANSPRAKELIJKHEID

5.1 KEURINGSHUIS is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken die redelijkerwijs niet zichtbaar zijn en niet voor rekening van KEURINGSHUIS behoren te komen, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden verricht moeten worden of een nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.  
5.2 KEURINGSHUIS is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken ten gevolge van door de eigenaar, gebruiker, makelaar, opdrachtgever en / of derden verzegen of onjuist opgegeven omstandigheden aan het te inspecteren object. KEURINGSHUIS is ook niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van een omschrijving in het rapport die niet overeenkomt met de in wettelijke voorschriften of reglementen van nutsbedrijven of voor door hen gehanteerde terminologie.  
5.3 KEURINGSHUIS is op geen enkele wijze aansprakelijk voor schade van welke aard ook en door wie dan ook geleden, voortvloeiende uit, of in verband staande met door KEURINGSHUIS geleverde diensten, tenzij dergelijke schade te wijten is aan eigen opzet of grove schuld van KEURINGSHUIS en/of medewerkers van KEURINGSHUIS.  
5.4 Wanneer is vastgesteld dat een schadevergoeding voor rekening van KEURINGSHUIS komt, geldt een eigen risico van € 500,00.  
5.5 Eventuele aansprakelijkheid van KEURINGSHUIS zal te allen tijde beperkt blijven tot de volgende bedragen:  
A: voor uitgevoerde bouwtechnische keuringen en rapportages, uitgevoerde expertises en alle daarmee samenhangende werkzaamheden, tot een bedrag van maximaal € 4.000,00;  
B: voor alle overige werkzaamheden en adviezen tot het aan de opdrachtgever in rekening gebrachte of nog in rekening te brengen factuurbedrag, met dien verstande dat de door KEURINGSHUIS aan de opdrachtgever te betalen schadevergoeding nooit hoger zal zijn dan het bedrag dat daadwerkelijk door de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar van KEURINGSHUIS aan haar zal worden uitgekeerd.  
5.6 Indien KEURINGSHUIS al aansprakelijk is voor schade is KEURINGSHUIS gerechtigd, doch niet verplicht, de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.

### 6. BEEINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

6.1 Indien de opdrachtgever één of meer van zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, surséance van betaling aanvraagt, verkrijgt, in staat van faillissement wordt verklaard, alsmede wanneer zijn vermogen geheel of gedeeltelijk in beslag wordt genomen, heeft KEURINGSHUIS het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten of om de overeenkomst zonder voorafgaande ingebrekestelling door middel van een schriftelijke verklaring geheel of gedeeltelijk te ontbinden, een en ander naar haar keuze en steeds met behoud van haar enig toekomstig recht op vergoeding van kosten, schade en interesten.  
6.2 De ontbinding als bedoeld in artikel 6 lid 6.1 dient te allen tijde te geschieden bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot. Onverminderd de KEURINGSHUIS verder toekomstige rechten heeft KEURINGSHUIS het recht, indien zij door overmacht wordt verhinderd een overeenkomst uit te voeren, om zonder rechterlijke tussenkomst de uitvoering der overeenkomst ter keuze van KEURINGSHUIS op te schorten of de overeenkomst geheel of ten dele te ontbinden, onder dat KEURINGSHUIS tot enige schadevergoeding gehouden is. Onder overmacht wordt ten deze verstaan elke omstandigheid, ten gevolge waarvan de naleving van de overeenkomst redelijkerwijze door de opdrachtgever niet meer kan worden verlangd, daaronder begrepen, oorlog, oorlogsgevaar, burgeroorlog en oproer, werkstakingen, werkledigheidsluiting, brand, weersomstandigheden, ongevallen, gewijzigde wettelijke voorschriften resp. aanwijzingen en instructies van overheden, etc.

### 7. EIGENDOMSRECHTEN

7.1 Alle auteursrechten, industriële en intellectuele eigendomsrechten op of in verband met geleverde adviezen, ontwerpen, tekeningen en/of software, blijven bij KEURINGSHUIS en gaan, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen, niet op de opdrachtgever over. KEURINGSHUIS en de opdrachtgever zijn over en weer gebonden om gegevens, waarvan zij in het kader van de overeenkomst kennis krijgen en waarvan duidelijk is dat die tot de vertrouwelijke informatie van de anderen behoren, als strikt vertrouwelijk te behandelen.

### 8. GESCHILLEN

8.1 Op alle met KEURINGSHUIS gesloten overeenkomsten en op alle aan KEURINGSHUIS verstrekte opdrachten is, tenzij schriftelijk tussen partijen anders is overeengekomen, Nederlands recht van toepassing.  
8.2 Alle geschillen, daaronder begrepen welke slechts door één zodanig worden beschouwd, welke tussen KEURINGSHUIS en opdrachtgever mochten ontstaan in verband met de overeenkomst c.q. opdracht en/of uitvoeisels daarvan en welke door partijen niet in der minne kunnen worden geregeld, zullen uitsluitend worden berecht door de bevoegde sector van de rechtbank te Utrecht.

Voor alle andere diensten dan bouwkundige keuringen zijn de standaard leveringsvoorwaarden 'DNR 2011' van toepassing.